

IMÓVEIS TEMPORARIAMENTE VAGOS DÃO IMPULSO PERMANENTE

Willemijn de Boer, profissional imobiliária e Jeroen Laven, *developer* público

GESTÃO DE IMÓVEIS VAGOS E A HABITABILIDADE DE UMA CIDADE

Um prédio vazio é um lugar sem vida na cidade e tem um efeito negativo na área em sua volta. Sem energia humana e criatividade, esses locais não contribuem frutuosamente para a comunidade. Bons *plinths*, como a parte mais visível do prédio, devem ser a prioridade para contribuir de verdade para a experiência geral da rua. Quando bem feito e com os parceiros certos, o gerenciamento dos prédios vazios através de uso temporário passa a ser um caminho estratégico para trazer a função certa ao espaço certo. Porém, o que é gestão de prédios vazios e como funciona?

O POTENCIAL DE UM PRÉDIO DESOCUPADO

Um prédio que está temporariamente vazio é muitas vezes visto como uma responsabilidade. A gestão de prédios vazios reverte isso e considera essas propriedades como recursos. Estar vazio significa dizer que uma transição está ocorrendo; algo excitante está para acontecer logo. Projetos realizados pela comunidade surgem durante uma transição. E prédios temporariamente não ocupados ou vazios podem constituir um lugar comum de encontros para esses projetos, ou um local para as pessoas pensarem e compartilharem conhecimento – agregando até mais significado e poder àqueles que estão conectados com esses espaços.

Não há motivo para se desenhar um prédio para um projeto: o projeto é o processo de encaixar o prédio no uso. Nesse contexto, como pode um artista, *designer*, *performer*, pesquisador ou cientista usar um espaço vazio? Um prédio consiste de aspectos diferentes: arquitetura, localização, sensação, futuro, história – mas é o contexto de um prédio que serve como inspiração para expressão. O contexto cria um ambiente onde pessoas, visões e manifestações se conectam, mesmo se à primeira vista eles não tiverem nada em comum.

A IMPORTÂNCIA DE UM PLINTH

Os *plinths* de um prédio determinam, em grande medida, a experiência numa cidade. Uma frente de loja escura e vazia, ou um conjunto de escritórios que parece descorado e estéril, são lugares pelos quais se passa rapidamente. A importância de bons *plinths* conta tanto para o andar térreo de uso misto em bairros como para áreas de grande escala de escritórios no centro urbano. Em um projeto em Roterdã, a um cinema temporário foi dado espaço num *plinth*. Esse cinema não usava o espaço em todos os dias e encontrou co-usuários que ajudaram a tornar esse local um *hotspot* na área. Esses co-usuários viram o potencial de dar melhor significado à rua, na frente do cinema, e acrescentaram um parque temporário de *skate*. Esse parque de *skate* levou a mais ideias permanentes para o local. Agora o prédio foi reconstruído com uma função pública, baseado nas lições das experiências do cinema *pop-up*.

PRÉDIOS, A RUA E A CIDADE

As possibilidades de usar os *plinths* estão relacionadas ao contexto do prédio, que por sua vez está relacionado ao contexto da rua, e, em seguida, ao da cidade. Nos nossos projetos de uso temporário, trabalhamos nessas três camadas.

É importante adicionar funções a prédios que se encaixem neles próprios, na rua e na cidade. Desenvolvemos uma estratégia para a rua inteira, na qual os prédios individuais ganham novas oportunidades. Envolvermos também co-criadores, as pessoas usando as funções, os vizinhos, as lideranças na cidade com uma visão global das necessidades para o espaço nos seus setores, e o governo e proprietários de imóveis. Às vezes organizamos *pitches*, concursos, ou envolvemos os co-criadores para estabelecer diretrizes fortes. No final, sempre se trata de: como a cidade aproveitará?

REUNINDO OS PROPRIETÁRIOS E OS LOCATÁRIOS

Quando se escolhe um locatário temporário, é importante considerar as exigências do dono e os papéis da prefeitura, dos co-criadores e dos locatários.

O *proprietário*. O proprietário tem uma visão de longo e de curto prazo da sua propriedade. Os interesses de longo prazo e os ganhos financeiros de curto prazo podem se conflitar. Quando o proprietário tem vários prédios na área, a estratégia para o uso e aproveitamento de todos os prédios pode ser diferente da estratégia para prédios individuais. Para alguns proprietários, como corporações de habitação social, o valor social da propriedade pode ser tão importante quanto o valor financeiro. Alguns proprietários investem nos seus prédios, outros estão abertos para investimentos pelos seus locatários. Esses fatores influenciam outros, como o período do contrato, o aluguel, e os grupos-alvo.

EXEMPLOS DO CAMPO: LOJAS POP-UP, TEATROS E EXPOSIÇÕES



O projeto Tussentijd (O Tempo Entretanto) Roterdã/Schiedam começou em 2012 e é uma plataforma para gestão de prédios vazios “no entretanto”. O projeto é uma colaboração entre ANNA Vastgoed & Cultuur (ANNA Imóveis e Cultura), uma empresa de gestão criativa de prédios vazios, e Stipo, um *developer* público na cidade.

Em Roterdã, *Tussentijd Rotterdam* (O Entretanto em Roterdã) ajudou a corporação de habitação de interesse social chamada Havensteder com a transformação de uma área anteriormente comercial, no antigo bairro de trabalhadores (Oude Noorden), em uma área de alimentação, moda e *design* (*food-fashion-design*), combinando lojas que estão na moda com lojas antigas do bairro. A corporação de habitação tinha dificuldades para dar uso a algumas lojas nas localizações menos favoráveis. Tussentijd Rotterdam entrou e alugou esses espaços para locatários que se encaixam bem no distrito *food-fashion-design*. Algumas dessas locações passaram a ser permanentes, e o distrito se tornou mais forte.



Em Schiedam, ao lado da estação ferroviária, havia um sítio grande e subutilizado, com edifícios esperando por ocupação por escritórios e outras funções voltadas à ferrovia. Tussentijd ajudou a atrair locatários temporários que se encaixam em uma estratégia permanente. Um instituto de ensino se associou a locatários locais para criar Schieveste Activity (Atividade Schieveste), uma área onde os estudantes podem praticar construir ruas, em combinação com um jardim, pontos de encontro e um ateliê do bairro. Esse projeto atrai outros institutos de ensino que têm interesse em se associar, dar nova energia à área e poderia se tornar uma função permanente se cumprir a sua própria ambição qualitativa.

A *cidade*. A cidade desempenha um papel importante de facilitar e na formulação de políticas. Uso temporário muitas vezes precisa de flexibilidade naquilo que é permitido, em termos de ambas, as funções e as políticas. Por exemplo, o que é e o que não é permitido pelo corpo de bombeiros? Tratamos de uma área comercial, residencial ou de entretenimento? Eventos noturnos seriam uma fonte de conflitos em uma área residencial. A prefeitura considera as suas políticas e examina o espaço potencial para flexibilidade. O uso temporário dos espaços vazios pode acelerar a implementação de certas políticas urbanas? Um prédio vazio numa área industrial de renovação pode ser disponível temporariamente para funções experimentais que representam uma possível visão do futuro para a área?

Co-criadores urbanos e os locatários. Para dar uso a prédios ou espaços vazios é preciso encontrar os locatários certos. Uma forma de manobrar esse desafio é colaborar com os atores que funcionam como co-criadores urbanos, ou outros pensadores urbanos. Esses atores têm visões diferentes da cidade, e muitas vezes sabem quais grupos na cidade têm o melhor potencial para fazer sucesso futuro. Os proprietários muitas vezes têm dificuldades de encontrar esses grupos. Além disso, locatários ou empreendedores que entendem a área onde o prédio está localizado são os atores certos para aquele prédio ou espaço. Locatários podem usar um período temporário para experimentar alugar um prédio. Caso haja sucesso, muitas vezes uma função mais permanente segue em frente. Uso temporário pode também mostrar os potenciais permanentes de um lugar esquecido na cidade. Usar e ocupar prédios ou espaços vazios pode beneficiar uma área ou a cidade, mas pode também ser uma ameaça para os locatários existentes ou nas proximidades, bem como para o sistema de arrendamento.

UM EMPURRÃO PARA USO TEMPORÁRIO

Uso temporário não é uma solução fácil, porque vai contra o fluxo dos sistemas e rotinas estabelecidos, e muitas vezes causa insegurança e exige um novo conjunto de capacidades. Com os métodos e objetivos certos, o uso temporário pode trazer ganhos para todas as partes envolvidas: um impulso permanente para a cidade que também beneficia os proprietários e os empreendedores.